



## Beekforel 19, Leiden

Vraagprijs € 525.000 k.k.

Soort woning : Woonhuis  
Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>  
Inhoud : 401 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers : 6

Hypodorus Rijnbeek & Den Elsen T : 071-8200011  
Haarlemmerstraat 268 E : mail@hypodorusleiden.nl  
2312 GL Leiden I : www.hypodorusleiden.nl

# Omschrijving

Een heerlijk fijn (t)huis met Energielabel A+++

In de parkachtige Merenwijk aan de rand van Leiden ligt deze fijne en energiezuinige eengezinswoning met een woonoppervlak van maar liefst 121 m<sup>2</sup>, 4 slaapkamers, vernieuwde badkamer en een heerlijke achtertuin. De woning is gebouwd in 1984 en voorzien van dubbel glas, gevelisolatie en dakisolatie. In 2022 is er een hybride warmtepomp geïnstalleerd en in 2023 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst. De woning verkeert in goede staat van onderhoud en is gelegen in de gezellige en kindvriendelijke buurt de 'Forellen'.

De ligging van deze woning biedt het beste van twee werelden: de groene omgeving van de Merenwijk en de nabijheid van het bruisende centrum van Leiden en andere grote steden. De Merenwijk is een prachtige wijk in Leiden en staat bekend om haar groene en kindvriendelijke omgeving. De wijk is gelegen aan de rand van Leiden en grenst aan het waterrijke polderlandschap van het Groene Hart. De Merenwijk is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Het centrum van Leiden met zijn historische gebouwen, winkels, restaurants en culturele bezienswaardigheden ligt op slechts enkele minuten rijden. Daarnaast zijn andere steden als Den Haag, Rotterdam en Amsterdam gemakkelijk te bereiken via de A4, A44 en de A12.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Overdekt entree, ruime hal met de vernieuwde meterkast, toilet met fontein en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kan je de woonkamer bereiken. Deze is tuingericht en vanuit de woonkamer is ook de lichte open keuken te bereiken voorzien van eiland, 4 pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-vries combinatie, vaatwasser en veel bergruimte. De woonkamer is erg ruim en biedt toegang naar de achtertuin die ligt op het noordwesten. De tuin met overkapping is erg ruim en heeft een schuurtje (voorzien van elektra) en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt de badkamer. Deze is in 2023 volledig onderhanden genomen en voorzien van vloerverwarming, een tweede toilet, ligbad, douche en een wastafelmeubel. Verder zijn er nog drie ruime slaapkamers. Eén aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze verdieping is ook ruim genoeg om op te splitsen naar meerdere slaapkamers. Aan de voorzijde van deze verdieping bevindt zich een groot Velux dakvenster en aan de achterzijde voorzien van brede kunststof dakkapel, waardoor een ruime en lichte ruimte is gecreëerd. Ook is hier de opstelplaats van de cv-ketel, hybridewarmtepomp, mechanische ventilatie unit en omvormer van de zonnepanelen.

Overige informatie:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 121 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte: 14 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 401 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1984
- Isolatie: gevelisolatie, dakisolatie en dubbel glas (HR+/HR++)
- Energielabel A+++
- Warmwater en verwarming middels een HR-combiketel en hybride warmte pomp
- Elektrische installatie: vernieuwde en met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd in 2022
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2023 (3600 kWh)

# Kenmerken

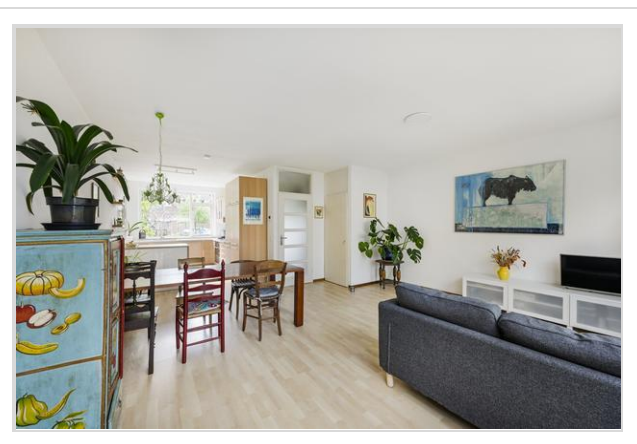
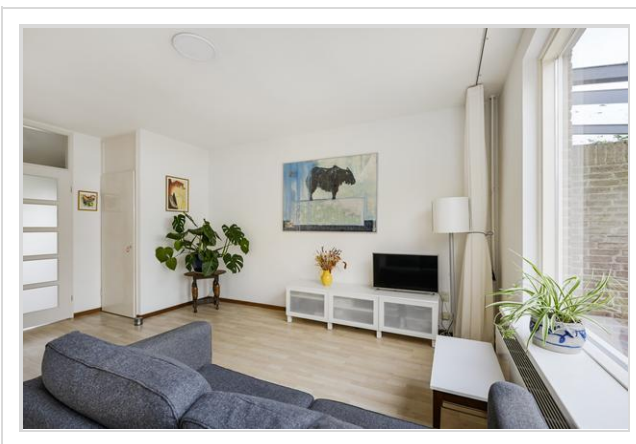
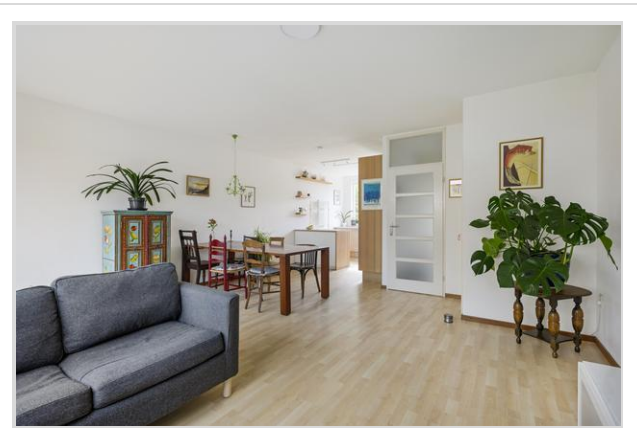
<b>Vraagprijs</b>	: € 525.000 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 401 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 136 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 121 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1984
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin 56 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

# Locatie

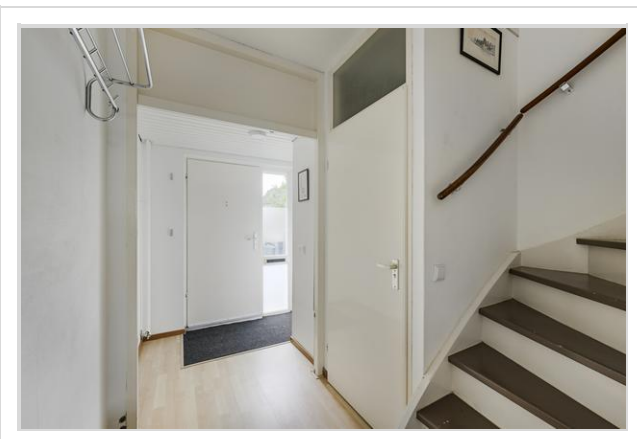
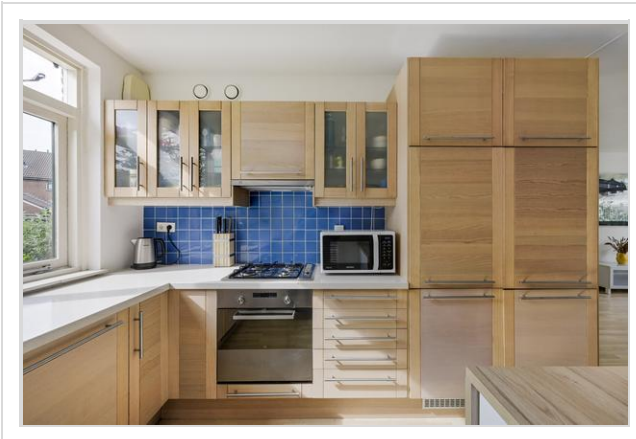
Beekforel 19  
2318 MA LEIDEN



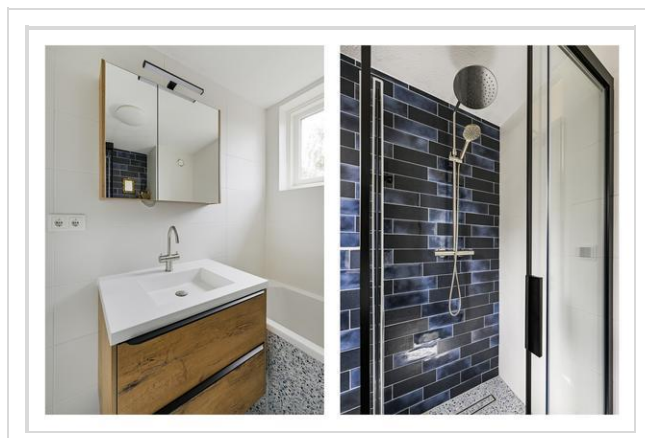
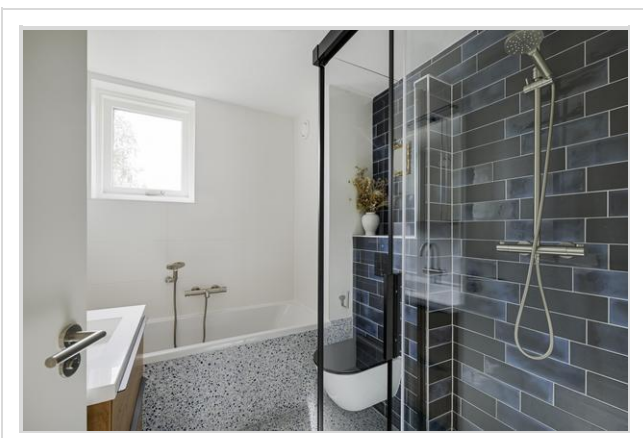
# Foto's



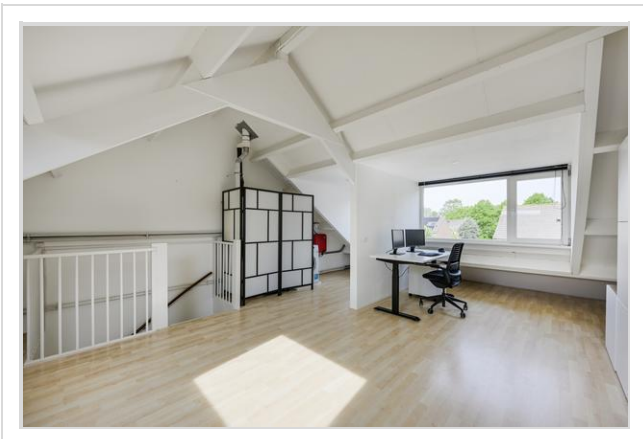
# Foto's



# Foto's



# Foto's

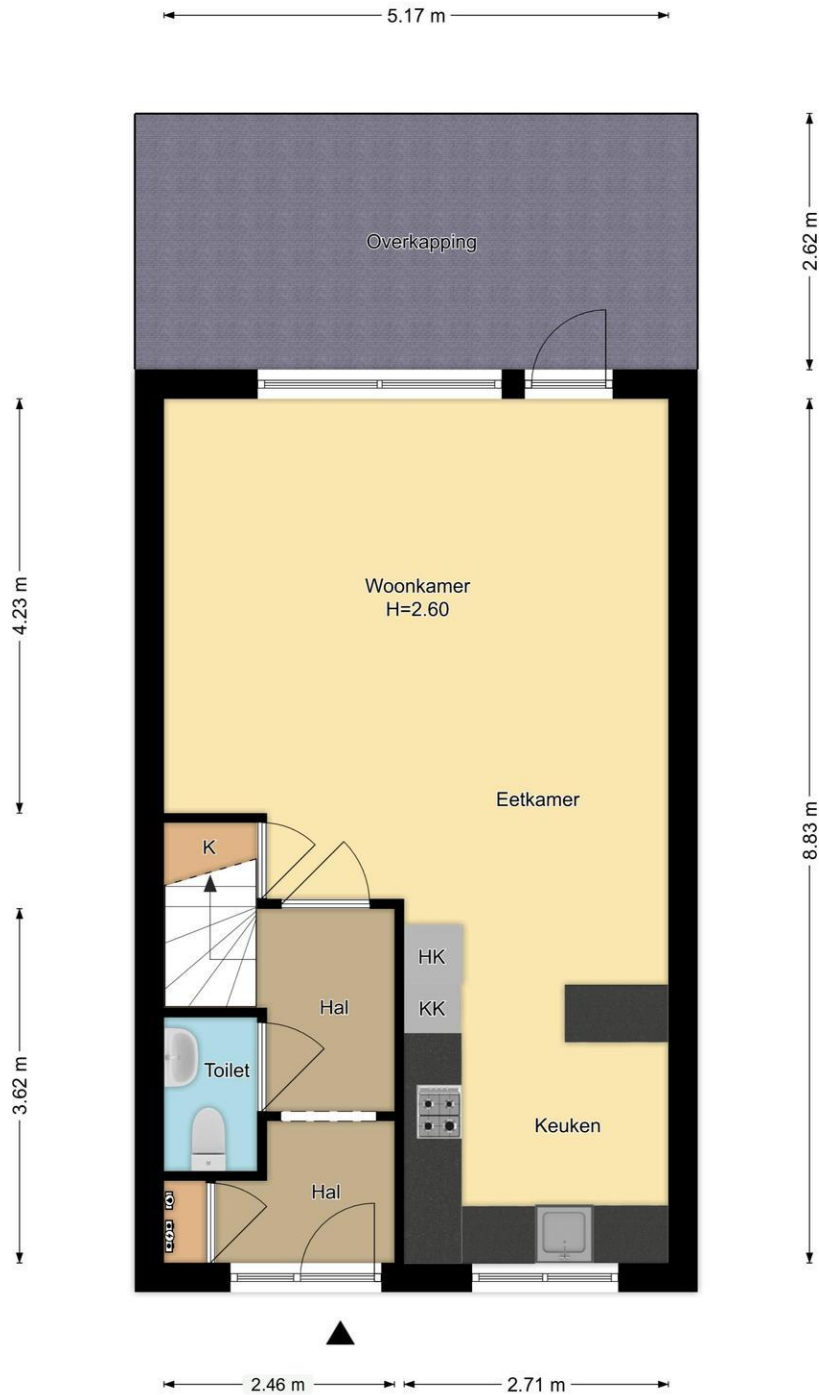




# Foto's

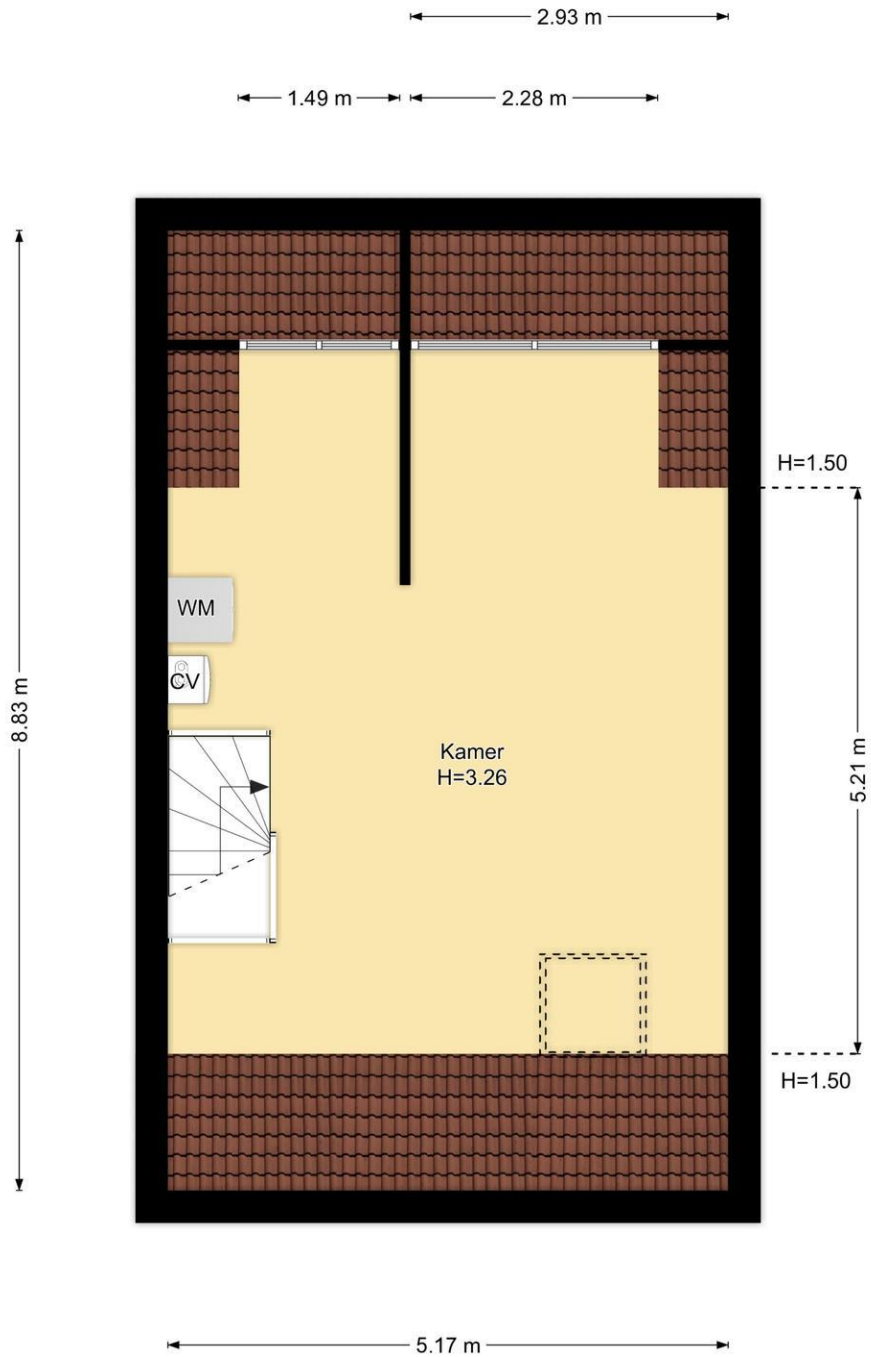


Beekforel 19, Leiden  
Begane Grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022

Beekforel 19, Leiden  
2e Verdieping

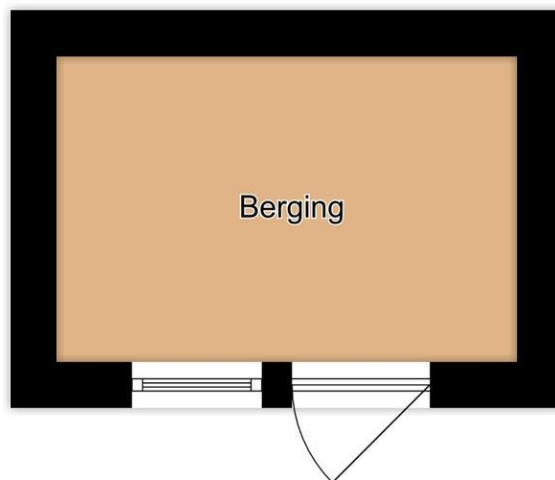


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022

Beekforel 19, Leiden  
Berging

← 3.01 m →

↑  
1.99 m  
↓



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022

**Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden**  
**T: 071-8200011 - E: [mail@hypodamusleiden.nl](mailto:mail@hypodamusleiden.nl) - I: [www.hypodamusleiden.nl](http://www.hypodamusleiden.nl)**



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022

**Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen - Haarlemmerstraat 268 - 2312 GL Leiden**  
**T: 071-8200011 - E: mail@hypodamusleiden.nl - I: www.hypodamusleiden.nl**



# Wat je ook moet weten

## Een huis kopen doe je niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heb je alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij je beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject.

Vaak is het verstandig je te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij je tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar zal je je ook duidelijk moeten uitspreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder kun je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen. Je dient dit wel expliciet bij je bod te vermelden.

## Koopakte

Als je het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet

deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om

00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodamus Rijnbeek & Den Elsen, conform de modelkoopakten die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte kan bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter

grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

# Over Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Als je dit leest, is de kans groot dat je een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen kun je terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen of verkopen van een huis. Via een met ons samenwerkende erkende hypotheekadviseur kunnen we je ook helpen bij het vinden van de juiste hypotheek. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Wij zijn continu voor jou bezig, zodat jij zonder zorgen een huis kunt kopen of je eigen woning kunt verkopen.

## Koop je huis voordelig en zonder zorgen

Een huis kopen samen met Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen bespaart je tijd en geld. Onze lokale kennis en ervaring zorgen ervoor dat jij met zekerheid je droomhuis kunt kopen.

- Wil je advies over de vraagprijs van het huis?
- Wil je dat wij met de bezichtigingen meegaan?
- Wil je een steun in de rug bij het onderhandelen?

Voor een antwoord op al deze vragen ga je naar [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl) of kom langs bij ons kantoor.

## Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Bij ons kantoor in Leiden, aan de Haarlemmerstraat 268, kun je terecht voor alle hulp die je nodig hebt bij de aan- of verkoop van je huis. Ons ervaren team staat altijd klaar voor advies en vragen. Loop eens binnen in onze winkel voor een eerste kennismaking. Heb je vragen over hoe wij je kunnen helpen met onze diensten, dan kun je uiteraard ook een vrijblijvende afspraak maken.



Hypodomus Rijnbeek & Den Elsen

Haarlemmerstraat 268

2312GL Leiden

T : 071-8200011

E : [mail@hypodomusleiden.nl](mailto:mail@hypodomusleiden.nl)

I : [www.hypodomusleiden.nl](http://www.hypodomusleiden.nl)

## Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct is/zijn. Alle door Hypodomus Rick Rijnbeek en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.